



GEEF EEN VERONTREINIGDE BODEM EEN TWEEDE LEVEN!

Praktische gids voor de juiste aanpak



leefmilieu
brussel
.brussels



WWW.LEEFMILIEU.BRUSSELS

INHOUD



VOORWOORD VAN DE MINISTER	3
INLEIDING	4
BODEMVERONTREINIGING... WAT NU?	5
• De inventaris van verontreinigde bodems	5
• Is uw terrein opgenomen in de inventaris?	5
• Eigenaar?	5
EERSTE STAPPEN: HET VERKENNEND BODEMONDERZOEK	6
• Wat is het?	6
• Wanneer is dit verplicht?	6
• Wanneer komt u in aanmerking voor een vrijstelling?	7
UW AANVRAAG TOT VRIJSTELLING IN DE PRAKTIJK	8
HET VERKENNEND BODEMONDERZOEK IN DE PRAKTIJK	9
• Waar vindt u een specialist?	9
• Hoeveel kost het?	9
• Wie moet het betalen?	9
• De resultaten laten goedkeuren: gelijkvormigheidsverklaring	9
BEVESTIGDE VERONTREINIGING: WELKE STAPPEN NA HET VERKENNEND BODEMONDERZOEK?	10
• Minieme behandeling (versneld)	10
• Gedetailleerd onderzoek	10
• Risico-onderzoek	12
• Gezamenlijke onderzoeken	12
• Risicobeheer	12
• Sanering	13
• Behandeling van beperkte duur (versneld)	13
• Beëindigen van de werf: eindbeoordeling	14
• Verkopen voordat aan de verplichtingen is voldaan	14
• Een premie verkrijgen	16
• Premieaanvraag in de praktijk	17
• Vragen? Stel ze aan de bodemfacilitator	18
• Commissie voor de controle van bodemsaneringsdeskundigen en -aannemers	18

UW GROND IS VERMOEDELIJK OF DAADWERKELIJK VERONTREINIGD? PRAKTISCHE GIDS VOOR DE JUISTE AANPAK

Het beheer van verontreinigde bodems is een cruciale uitdaging voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest geworden: er is immers nood aan ruimte in het gewest om de toenemende bevolking te huisvesten, de nodige infrastructuur te bouwen voor de goede werking van de stad (crèches, scholen...), en om economische activiteiten te ontwikkelen. Welnu, een aantal braakliggende percelen is vermoedelijk of daadwerkelijk verontreinigd en wordt daarom niet gebruikt.

Sommige vormen van verontreiniging brengen immers risico's voor de gezondheid met zich: de uitwasemingen en het schadelijke stof van een verontreinigde bodem inademen, groente die erop gegroeid is, eten, of water drinken dat erdoorheen stroomde, allemaal niet te onderschatten risico's. Deze verontreiniging is ook schadelijk voor het leefmilieu, doet de waarde van vastgoed dalen en vormt een rem op nieuwe economische ontwikkeling.

In 2017 heeft het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zijn wetgeving over verontreinigde bodems gewijzigd om het proces pragmatischer en eenvoudiger te maken en zo de onderzoeks- en behandelingsprocedures te versnellen. Concreet verandert dit een aantal zaken. Om u te helpen uw weg erin te vinden, heeft Leefmilieu Brussel de praktische handleiding uit 2015 bijgewerkt om u te helpen uw wettelijke verplichtingen te kennen en na te komen.

Deze gids begeleidt u bij alle stappen die u onderneemt om een verontreinigd of vermoedelijk verontreinigd perceel te beheren of te saneren, en biedt u tegelijkertijd nuttige informatie, met name over de beschikbare financiële steun of de bestaande instrumenten (Facilitator, Controlecommissie voor bodemverontreinigingsdeskundigen en bodemsaneringsaannemers, Brusoil-platform, innovatieve behandeling, enz.).

Als minister bevoegd voor Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie, ben ik zeer verheugd u deze brochure aan te bieden die u het leven zal vergemakkelijken.

CÉLINE FREMAULT
Minister van Leefmilieu en Energie

INLEIDING



Bodemverontreiniging kan snel ontstaan. Iedereen kan het veroorzaken, en soms zijn we ons er niet eens van bewust: een stookolielek, onhandig omspringen met een chemisch product...

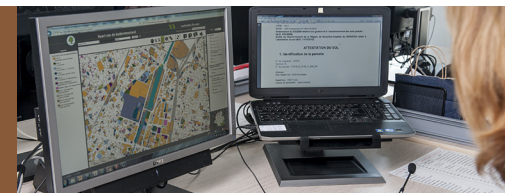
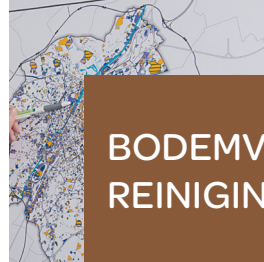
Tal van Brusselse terreinen zijn op die manier verontreinigd geraakt door vervuilende activiteiten of incidenten. De inventaris van de bodemtoestand brengt de percelen in kaart die zijn blootgesteld aan verontreiniging, ongeacht of deze verontreiniging al is bevestigd, behandeld of gewoon wordt vermoed.

Bezit of bezet u een terrein dat in deze inventaris is opgenomen? Sommige gebeurtenissen verplichten u om vooraf een verkennend bodemonderzoek uit te voeren om te bepalen of de grond al dan niet verontreinigd is. Bijvoorbeeld wanneer u de grond verkoopt, wanneer u grondwerken wilt uitvoeren of wanneer er zich een incident voordoet.

Indien de genomen en geanalyseerde grondmonsters aangeven dat de bodem verontreinigd is, moet u grondigere onderzoeken laten doen en mogelijk ook maatregelen treffen om het risico te beheren, of een sanering uitvoeren.



BODEMVERONTREINIGING... WAT NU?



Een verontreinigde bodem heeft een impact op het leefmilieu en op de waarde van uw vastgoed, maar kan ook gevolgen hebben voor de gezondheid: giftige dampen, groenteteelt in een verontreinigde moestuin, onzuiver drinkwater...

Een betrouwbare en geüpdatete inventaris van deze verontreinigde of vermoedelijk verontreinigde percelen is dus zeer belangrijk. Vervolgens dienen de terreinen die een onaanvaardbaar risico inhouden te worden aangepakt.

DE INVENTARIS VAN VERONTREINIGDE BODEMS

Ongeveer 15.000 percelen staan op dit moment in deze lijst van verontreinigde of vermoedelijk verontreinigde bodems in Brussel.

De inventaris omvat verschillende **categorieën**:

- **categorie 0:** bodemtoestand onbekend, vermoeden van verontreiniging
- **categorie 1:** niet-verontreinigde bodem, zonder risico en geschikt voor alle gebruik
- **categorie 2:** licht verontreinigde bodem, maar zonder risico, moestuin wordt afgeraden en hergebruik van afgegraven grond op een ander Brussels perceel is verboden
- **categorie 3:** verontreinigde percelen maar zonder risico, beperkt gebruik van het perceel (geen moestuin, geen grondwerken, geen kelder, geen woning, geen waterleidingen: volgens de conclusies van de risicoanalyse).
- **categorie 4:** verontreinigde bodem, onaanvaardbare risico's of risico's nog niet bepaald, bodem te behandelen, in behandelings- of monitoringfase
 - 4a: onderzoek in uitvoering, (nog) niet in het stadium van risicobeheer, sanering of behandeling van beperkte duur.
 - 4b: risicobeheer in uitvoering, sanering of behandeling van beperkte duur in uitvoering.

- 4c: follow-upmaatregelen in uitvoering (monitoring).

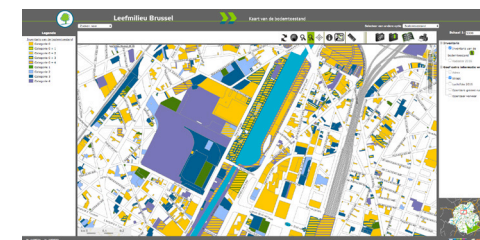
IS UW TERREIN OPGENOMEN IN DE INVENTARIS?

Dat komt u te weten als u een bodemattest aanvraagt of indien u de kaart van de bodemtoestand raadpleegt. De praktische gids "bodemattest" geeft meer informatie over dit thema.

EIGENAAR?

Voor een betere leesbaarheid gebruikt deze brochure de term "eigenaar van het perceel". In werkelijkheid is de wettelijke tekst ruimer: het gaat niet alleen om de eigenaar, maar om de "houder van het zakelijk recht". Dit kan dus ook de vruchtgebruiker, de erfpachter, de opstalhouder, de begunstigde van een vastgoedleasing, enz. zijn.

<http://geoportal.ibgebim.be/webgis/bodemtoestand.phtml>



EERSTE STAPPEN: HET VERKENNEND BODEMONDERZOEK



WAT IS HET?

Het verkennend bodemonderzoek (VBO) kan worden vergeleken met een plaatsbeschrijving van de bodem en het grondwater van uw terrein. Deze eerste stap van de procedure wordt uitgevoerd door een erkend bodemverontreinigingsdeskundige, en houdt een beperkte monsterneming in. Het doel is de aard en de herkomst van een eventuele bodemverontreiniging te bepalen, en de noodzaak om al dan niet een behandelingsprocedure op te starten. Het VBO bepaalt ook het type verontreiniging:

- weesverontreiniging (de persoon is niet verantwoordelijk omdat de vervuiler niet bekend is of niet langer bestaat of omdat de verontreiniging werd veroorzaakt vóór 20/01/2005);
- eenmalig (de persoon is verantwoordelijk voor de verontreiniging);
- gemengd (de persoon is deels verantwoordelijk).

WANNEER IS DIT VERPLICHT?

VOOR IEDEREEN

- In het geval een bodemverontreiniging wordt ontdekt tijdens de voorbereiding of de uitvoering van afgravingswerken of grondwerken;
- Indien zich een potentieel verontreinigend

incident voordoet op het terrein (bijvoorbeeld: lekkende of overlopende stookolietank);

- In het geval van een onteigening, een faillissement of een gedwongen verkoop.

VOOR EIGENAARS

- Indien u het perceel verkoopt, of in het algemeen, indien u afstand doet van uw zakelijk recht op het perceel (overdracht van erfpacht, van recht van opstal...).

VOOR HUIDIGE EXPLOITANTEN VAN EEN RISICOACTIVITEIT

- Voorafgaand aan de afgifte van een milieuvergunning of een uitbreiding voor een risicoactiviteit;
- Voorafgaand aan de overdracht van de milieuvergunning voor de risicoactiviteit;
- Voorafgaand aan de verlenging van een milieuvergunning voor een risicoactiviteit indien de preventieve maatregelen onvoldoende zijn;
- Uiterlijk zes maanden na de overdracht van de risicoactiviteit.

VOOR AANVRAGERS VAN EEN MILIEU- VERGUNNING OF STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING VOOR EEN PERCEEL VAN CATEGORIE 0

- Voorafgaand aan de afgifte van een milieuvergunning of een stedenbouwkundige vergunning voor handelingen of werken in contact met de bodem (> 20 m²).

En indien u dit niet doet?

In de eerste plaats bestaat het risico dat de verontreiniging zich verspreidt indien ze niet wordt opgespoord en behandeld, wat uw burens schade kan toebrengen en de duur, de omvang en vooral de kosten van uw werken kan doen oplopen...

Bovendien riskeert u strafrechtelijke en administratieve sancties (meer bepaald geldboetes).

Tot slot kan uw transactie nietig worden verklaard voor de rechtbank!

WANNEER KOMT U IN AANMERKING VOOR EEN VRIJSTELLING?

Indien het terrein minder dan een jaar geleden reeds het voorwerp heeft uitgemaakt van een gelijkvormig verklaard VBO (verkennend bodemonderzoek), dient u geen onderzoek meer uit te voeren. Deze vrijstelling wordt u automatisch toegekend indien u over een gelijkvormigheidsverklaring beschikt die minder dan een jaar oud is. Er zijn geen bijkomende stappen nodig.

Er bestaan verschillende gevallen waarin u kunt worden vrijgesteld van een verkennend bodemonderzoek (VBO), maar deze vrijstelling moet dan worden aangevraagd of eenvoudigweg worden gemeld bij Leefmilieu Brussel.

VERVREEMDING VAN ZAKELIJK RECHT (VERKOOP)

De vrijstelling kan worden aangevraagd indien u mede-eigenaar bent en het vermoeden van verontreiniging niet uitsluitend betrekking heeft op uw perceel (bijvoorbeeld indien uw appartement in mede-eigendom is uitgerust met een stookolietank van meer dan 10.000 l die het hele gebouw verwarmt).

Bovendien kunt u ook worden vrijgesteld indien het perceel behoort tot categorie 0, of tot een andere categorie gecombineerd met categorie 0, maar de risicoactiviteiten op basis waarvan het werd ingedeeld in categorie 0 nog niet worden uitgeoefend. Deze vrijstelling moet niet worden aangevraagd: een eenvoudige melding bij de notaris volstaat.

AANVRAAG VAN EEN MILIEUVERGUNNING OF EEN UITBREIDING VOOR EEN NIEUWE RISICOACTIVITEIT

De vrijstelling moet worden gemeld indien een van de volgende gevallen van toepassing is op uw perceel:

- het is niet opgenomen in de inventaris van de bodemtoestand;



- het is opgenomen in categorie 1, 2, 3 of 4;
- het is opgenomen in categorie 0 (eventueel gecombineerd met categorie 1, 2, 3 of 4), en een VBO, een risico-onderzoek dat geen risico's identificeert of een slotverklaring werd minder dan 15 jaar geleden gelijkvormig verklaard.

AANVRAAG TOT VRIJSTELLING OF BEPERKING VAN HET VERKENNEND BODEMONDERZOEK

Een vrijstelling kan worden aangevraagd voor elk aanleiding gevend feit indien:

- uw perceel is opgenomen in categorie 4 (eventueel gecombineerd met categorie 0);
- uw perceel is opgenomen in categorie 0 (eventueel gecombineerd met categorie 1, 2, 3 of 4) en er preventieve maatregelen werden genomen na de uitvoering van bodemonderzoeken;
- er een technische onmogelijkheid bestaat die de volledige of gedeeltelijke uitvoering van de boringen verhindert;
- er een technische onmogelijkheid bestaat verbonden aan een toegangs- of eigendomsrecht;
- er een risico bestaat op ernstige verstoring van de economische activiteit en de activiteit niet werd stopgezet;
- er momenteel verschillende exploitanten aanwezig zijn op uw perceel.

U moet de vrijstelling melden of officieel aanvragen bij Leefmilieu Brussel 30 dagen voorafgaand aan de gebeurtenis die u ertoe verplicht een VBO uit te voeren (naargelang het type gevraagde vrijstelling). Indien het een kennisgeving betreft, stuurt Leefmilieu Brussel u binnen de 15 dagen een ontvangstbevestiging. Voor aanvragen zal u binnen de 30 dagen een antwoord krijgen.

Vrijstellingen voor “verkoop van een appartement” voor mede-eigenaars kunnen in één muisklik worden toegekend via uw notaris, die de aanvraag kan indienen via het platform Brusoil.

Voor een vrijstelling wegens “technische onmogelijkheid” kan een eerste aanvraag worden ingediend door uw bodemverontreinigingsdeskundige die de relevantie van deze aanvraag moet nagaan. Indien de technische onmogelijkheid reeds werd aanvaard en de situatie inmiddels niet is gewijzigd, kunt u de aanvraag zelf indienen, volgens het hieronder beschreven stappenplan.

Andere vrijstellingen kan u zelf melden of aanvragen:

➔ Ofwel via het elektronisch loket van het Gewest (**Irisbox**) dat de ontvangst door de betrokken diensten waarborgt door middel van een ontvangstbewijs en dat een versnelde behandeling van de aanvraag mogelijk maakt: **ten zeerste aanbevolen!**

Hiervoor moet u de volgende stappen volgen:

- Installeer de eID-software om de eID-lezer te gebruiken. Deze software vindt u op het volgende adres: <https://eid.belgium.be/nl/hoe-installeer-ik-de-eid-software>;
- maak verbinding met Irisbox met uw e-ID en uw kaartlezer;
- download het aanvraag- of aangifteformulier voor de vrijstelling;
- vul het formulier in en valideer.

➔ Ofwel per e-mail op het volgende adres: bodeminfosol@leefmilieu.brussels

➔ Ofwel per aangetekend schrijven, maar deze procedure vereist een termijn van 30 dagen voordat een eventuele vrijstelling kan worden toegekend.

Meer informatie over de voorwaarden voor vrijstellingen (en over hoe u de formulieren kan aanvragen), vindt u op onze website: www.leefmilieu.brussels/bodem > De bodemonderzoeken > Zijn er vrijstellingen?

HET VERKENNEND BODEMONDERZOEK IN DE PRAKTIJK

WAAR VINDT U EEN DESKUNDIGE?

Om een bodemonderzoek te laten uitvoeren, moet u een beroep doen op een bodemverontreinigingsdeskundige die erkend is door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Deze wettelijke verplichting beschermt u! U vindt de lijst van de erkende deskundigen op onze website: www.leefmilieu.brussels/bodemdeskundige

Het werk van de deskundige en zijn onderzoeksverslag

De bodemverontreinigingsdeskundige is gebonden aan de door de wetgeving opgelegde werkwijze en moet de vereiste resultaten voor dit type onderzoek kunnen voorleggen.

De vereisten die de deskundige moet naleven staan in:

- de ordonnantie van 5 maart 2009, zoals gewijzigd in 2017, en de uitvoeringsbesluiten betreffende de standaardinhoud van de onderzoeken;
 - de codes van goede praktijken van Leefmilieu Brussel;
 - de technische nota's van Leefmilieu Brussel.
- Al deze documenten zijn beschikbaar op Brusoil.

HOEVEEL KOST HET?

Een verkennend bodemonderzoek kost tegenwoordig gemiddeld 5.300 euro. De inhoud van het verkennend bodemonderzoek is standaard, want vastgelegd door een besluit van de Regering dat het aantal uit te voeren grondboringen en -analyses bepaalt naargelang de oppervlakte van het terrein, de risicoactiviteiten die er plaatsvinden (of hebben plaatsgevonden) en de diepte van het grondwater. Naast deze elementen kunnen specifieke moeilijkheden met betrekking tot het terrein (toegang tot het perceel, afval in de bodem...) de prijsverschillen tussen percelen verklaren.

WIE MOET HET BETALEN?

De verkoper van een terrein, de aanvrager van een vergunning, de exploitant die een risicoactiviteit verlengt, overdraagt of stopzet, de overheid die een perceel onteigent, de curator van een faillissement, de veroorzaker van een incident of de persoon die verontreiniging ontdekt naar aanleiding van grondwerken.

Indien u de verontreiniging niet zelf hebt veroorzaakt zijn er premies om u te helpen (zie paragraaf “Een premie verkrijgen”).

DE RESULTATEN

LATEN GOEDKEUREN: GELIJKVORMIGHEIDSVERKLARING

Vraag uw deskundige om het verkennend bodemonderzoek via Brusoil te bezorgen aan Leefmilieu Brussel.

Binnen de 30 dagen ontvangt u van ons een bericht dat het gelijkvormig is of dat het moet worden aangevuld of gewijzigd.

In onderlinge overeenstemming tussen u en Leefmilieu Brussel kan de termijn van 30 dagen worden verlengd tot 60 dagen.

Indien het VBO gelijkvormig is, sturen wij u een gelijkvormigheidsverklaring die, in het geval van een opgespoorde verontreiniging, het volgende vermeldt:

- de termijn waarbinnen het gedetailleerd onderzoek, het risico-onderzoek of het risicobeheervoorstel of het saneringsvoorstel desgevallend moet worden gemeld aan Leefmilieu Brussel;
- het type of de types verontreiniging;
- eventueel de dringende maatregelen die moeten worden getroffen.

BEVESTIGDE VERONTREINIGING: WELKE STAPPEN NA HET VBO?



Indien het verkennend bodemonderzoek verontreiniging aan het licht heeft gebracht, moet u uiteraard handelen. In sommige gevallen moet u de verontreiniging verwijderen en het terrein saneren, in andere gevallen moet u de verontreiniging niet verwijderen maar wel maatregelen treffen om de risico's te wijten aan deze verontreiniging te vermijden. Grondigere analyses zijn nodig om te bepalen wat u moet doen.

Afhankelijk van het type verontreiniging wordt het verkennend bodemonderzoek gevolgd door verschillende stappen. Indien de persoon niet verantwoordelijk is voor de verontreiniging (weesverontreiniging, zijnde 80% van de gevallen van verontreiniging in Brussel!), deels verantwoordelijk is (gemengde verontreiniging) of verantwoordelijk is (eenmalige verontreiniging – vooral veroorzaakt na 1 januari 1993), moet hij, desgevallend, uitsluitend het risico beheren. Indien de verontreiniging echter eenmalig is én werd veroorzaakt na 1 januari 1993, moet de verantwoordelijke persoon het perceel in zijn geheel saneren. Al deze stadia zijn dus niet automatisch van toepassing op elk perceel.

Deze nieuwe stappen vormen niet noodzakelijk een belemmering voor de verkoop of de transactie die u had voorzien. In bepaalde omstandigheden (zie hoofdstuk “Verkopen voordat aan de verplichting is voldaan”) kunt u uw verplichtingen nakomen na ondertekening van de notariële akte of de overeenkomst tussen de partijen.

Indien u niet verantwoordelijk bent voor de vastgestelde verontreiniging, kunt u **financiële steun** krijgen voor de uitvoering van de noodzakelijke onderzoeken en werken (zie hoofdstuk “Een premie verkrijgen”).

MINIEME BEHANDELING (VERSNELD)

Daarnaast is het mogelijk om, tegelijk met het verkennend bodemonderzoek, een afgeperkte

behandeling te laten uitvoeren, “minieme behandeling” genoemd, indien de deskundige die belast is met het verkennend bodemonderzoek besluit dat er sprake is van een overschrijding van de interventie- of saneringsnormen en hij, na de afperking van de verontreiniging, van mening is dat de behandeling van de verontreiniging betrekking zou moeten hebben op een zone met een oppervlakte van minder dan 20 m². Het doel is dan rechtstreeks een verkennend bodemonderzoek te doen voor een “proper” terrein.

Meer informatie over de minieme behandeling vindt u op onze website:

www.leefmilieu.brussels/bodem > De behandeling van verontreinigde bodems > Bestaan er versnelde en gerichtere behandlungsprocessen?

GEDETAILLEERD ONDERZOEK

Indien de **bodemverontreinigingsdeskundige die belast is met het verkennend bodemonderzoek** van uw terrein een verontreiniging aan het licht brengt waarvan de concentratie de voorgeschreven normen overschrijdt, moet u een gedetailleerd onderzoek uitvoeren, m.a.w. de omvang van de verontreiniging vaststellen. Het gedetailleerd onderzoek bevestigt of vernietigt het type verontreiniging (eenmalige, wees- of gemengde verontreiniging).



HET RISICO-ONDERZOEK

De bodemverontreinigingsdeskundige voert een risico-onderzoek uit indien de vastgestelde verontreiniging eenmalig (vooral veroorzaakt voor 1 januari 1993), gemengd (in het geval u de enige bekende verantwoordelijke bent) of een weesverontreiniging is. Hij beoordeelt de risico's die de aan het licht gebrachte verontreiniging kan inhouden voor de mens en het milieu, en bepaalt de noodzaak en de dringendheid van een behandeling.

GEZAMENLIJKE ONDERZOEKEN

Om tijd en geld te besparen, kunnen er ook gezamenlijke onderzoeken worden uitgevoerd. Er zijn verschillende mogelijkheden:

- verkennend bodemonderzoek en gedetailleerd bodemonderzoek;
- gedetailleerd bodemonderzoek en risico-onderzoek;

Het werk van de deskundige en zijn risicobeheervoorstel

In zijn voorstel moet de bodemverontreinigingsdeskundige aantonen dat hij de beste methode heeft gekozen, door deze te vergelijken met de andere mogelijke methodes, en met sanering. Hierbij moet hij rekening houden met criteria zoals doeltreffendheid, kostprijs, milieueffecten en uitvoeringstermijn.



- verkennend bodemonderzoek, gedetailleerd bodemonderzoek en risico-onderzoek.

De bodemverontreinigingsdeskundige **moet** de houder van verplichtingen informeren over de voordelen van deze combinatie van onderzoeken (lagere kosten en kortere proceduretermijnen).

RISICOBEBEER

De bodemverontreinigingsdeskundige kiest deze optie indien het risico-onderzoek aantoont dat het risico onaanvaardbaar is voor de volksgezondheid of het milieu. In dat geval hoeft u het perceel niet te saneren, maar moet u wel de verontreiniging onder controle houden.

De deskundige doet een voorstel dat het type en de uitvoeringswijze bepaalt van de risicobeheermaatregelen die moeten worden genomen om de huidige risico's aanvaardbaar te maken voor de volksgezondheid en het milieu.

Verskillende methodes zijn mogelijk:

- de verontreiniging deels wegnemen, om het risico aanvaardbaar te maken;
- de blootstelling aan de verontreiniging beperken, bijvoorbeeld met een betonplaat;
- gebruiksbeperkingen opleggen voor het terrein (verbod op moestuinen, kelders...).

Bouwen en bodembehandeling

Hoe eerder u de bodembehandeling opneemt in de planning van uw bouwproject, hoe meer voordelen. Er bestaan innovatieve bodembehandelingstechnieken. Deze bieden tal van voordelen: laag energieverbruik, soepelere uitvoeringstermijnen, enz. Raadpleeg de tool "Innovatieve bodembehandeling" voor projectontwikkelaars voor meer informatie:

www.leefmilieu.brussels/innovatievebehandeling

SANERING

De bodemverontreinigingsdeskundige kiest deze optie indien de verontreiniging eenmalig (vooral veroorzaakt na 1/1/1993) of gemengd is (verontreiniging volledig veroorzaakt door bekende personen).

Hij stelt een concreet saneringsvoorstel op dat wordt uitgevoerd na goedkeuring door Leefmilieu Brussel, en dat verschillende technieken kan omvatten.

Bijvoorbeeld:

- afgraving en behandeling van de verontreinigde grond → afvoer naar een erkend centrum of behandeling ter plaatse;
- bodemsanering ter plaatse → verwarming van de bodem, injectie van producten die de biologische afbraak stimuleren, extractie van lucht die vluchtige verontreinigende stoffen bevat, oppompen van vervuild grondwater...

Tot op welk punt moet er gesaneerd worden? Tot de concentratie van de verontreinigende stof in de grond of in het grondwater lager is dan de saneringsnormen.

BEHANDELING VAN BEPERKTE DUUR (VERSNELD)

Een andere mogelijkheid is de behandeling van beperkte duur (BBD) van een verontreiniging die is aangetoond door de bodemverontreinigingsdeskundige, door risicobeheer of door sanering. De behandeling houdt in dat de concentratie onder de risicowaarden wordt gebracht voor gevallen van verontreiniging die moeten worden behandeld door risicobeheer. In het geval van een BBD door sanering, brengt de behandeling de concentratie onder de saneringsnormen of zorgt ervoor dat de toename van verontreiniging onmogelijk wordt.

De behandeling van beperkte duur heeft tot doel dringende gevallen aan te pakken en de behandelingsprocedure te versnellen. Ze kan worden uitge-

Het werk van de deskundige en het BATNEEC-principe

Om de best mogelijke saneringsmethode te kiezen, baseert de bodemverontreinigingsdeskundige zich op verschillende criteria, zoals de bijzondere kenmerken van het terrein en de activiteiten die er worden uitgevoerd, de prijs en de duur van de werken, de afgevoerde vuilvracht en de vooropgestelde normen...

Het basisprincipe van een sanering is dat de veroorzaakte verontreiniging volledig wordt weggenomen. Indien dit niet haalbaar zou zijn, moet de oplossing met de beste "prijs-kwaliteitverhouding" worden gekozen. De deskundige vergelijkt verschillende mogelijke methodes volgens het BATNEEC-beoordelingsprincipe. Hierbij kijkt hij in het bijzonder naar:

- de verhouding "afgevoerde vuilvracht/kostprijs" (aan de hand van een diagramanalyse);
- de specifieke parameters van elke methode (waaronder de hinder).

voerd in gevallen die voldoen aan elk van de volgende voorwaarden:

- de uitvoeringstermijn van de werken en van de eindbeoordeling van de behandeling, is lager dan of gelijk aan 180 dagen volgens de bodemverontreinigingsdeskundige **en**
- volgend op een incident dat een verontreiniging van de bodem tot gevolg heeft gehad **of**;
- indien de bodemverontreinigingsdeskundige vaststelt dat de doelstellingen van de behandeling van beperkte duur identiek zijn aan die van het risicobeheervoorstel of van het saneringsvoorstel, **of**;
- indien het perceel dat het voorwerp zal uitmaken van de behandeling van beperkte duur een terrein met een vergunning is en tot categorie 3 behoort.

Indien u een behandeling van beperkte duur wenst te laten uitvoeren, dient u dit vooraf te melden bij Leefmilieu Brussel, dus voordat u de behandeling start.

De aangifte gebeurt aan de hand van een formulier dat per aangetekend schrijven of per e-mail naar Leefmilieu Brussel wordt verstuurd.

Na ontvangst van de voorafgaande aangifte heeft Leefmilieu Brussel 10 dagen de tijd om per aange-tekend schrijven of per e-mail, desgevallend, zijn beslissing (of een vraag om aanvullende informatie) te versturen.

Meer informatie vindt u op de webpagina:

www.leefmilieu.brussels/bodem > De bodemonderzoeken > De verschillende bodemonderzoeken > Verkennend bodemonderzoek

BEËINDIGING VAN DE WERF: EINDBEOORDELING

Na afloop van het risicobeheer, de sanering of de behandeling van beperkte duur, dient u uw deskundige te vragen om een eindbeoordelingsverslag te bezorgen aan Leefmilieu Brussel. Het doel is de doeltreffendheid van de getroffen maatregelen of de uitgevoerde werken te controleren. De eindbeoordeling omvat ten minste de volgende elementen:

- een beschrijving van de effectief uitgevoerde werken;
- een beschrijving van de saneringswerf;
- de verantwoording van eventuele wijzigingen aan het oorspronkelijke voorstel;
- de resultaten van de controleanalyses in een overzichtstabel;
- de attesten van ontvangst van de afgevoerde grond;
- de analyseresultaten van de hergebruikte aanvulgrond;

- een verantwoording van het einde van de werken.

Indien dit alles gelijkvormig is, bezorgt Leefmilieu Brussel u een slotverklaring die bewijst dat u hebt voldaan aan uw verplichtingen.

Op basis van de eindbeoordeling en de slotverklaring werkt Leefmilieu Brussel de gedetailleerde informatie in de inventaris van de bodemtoestand bij.

VERKOPEN VOORDAT AAN DE VERPLICHTINGEN IS VOLDAAN

Om de verkoop van uw terrein of de overdracht van uw onderneming niet volledig stil te leggen wanneer de bodem verontreinigd is, voorziet de wet de mogelijkheid om deze transacties verder te zetten indien u voldoet aan de volgende 3 voorwaarden:

- u hebt een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, en dit is gelijkvormig verklaard;
- u verbindt zich ertoe uw verplichtingen na te komen na de transactie, volgens een realistisch tijdsschema, voorgesteld door uw bodemverontreinigingsdeskundige;
- u zet een financiële garantie – die eveneens werd voorgesteld door uw bodemverontreinigingsdeskundige – vast ten voordele van de koper om te garanderen dat de onderzoeken, en zelfs de werken, worden voortgezet indien u uw verplichtingen niet zou nakomen.



In de praktijk

De bodemverontreinigingsdeskundige berekent en verantwoordt het bedrag van de nodige financiële garantie. Deze garantie kan worden gesteld in de vorm van een bankgarantie of verzekering, of door het bedrag door de notaris te laten afhouden van de verkoopprijs op het moment van de verkoop (bedrag wordt gestort op de rubriekrekening van de notaris).

Stuur uw voorstel van garantiebedrag naar Leefmilieu Brussel, samen met een voorlopig tijdschema en een gedateerde en ondertekende verbintenis aan de hand van het ad-hocformulier (via uw deskundige die beschikt over Brusoil of via Irisbox of door een e-mail te sturen naar het volgende adres: bodeminfosol@leefmilieu.brussels).

Indien u kiest voor een bankgarantie of een verzekering, dient u het bewijs hiervan toe te voegen.

Wacht op de goedkeuring van Leefmilieu Brussel (binnen de 30 dagen).

U laat uw verkoopakte opmaken na ontvangst van de goedkeuring van Leefmilieu Brussel.

Indien u ervoor heeft gekozen om het bedrag van de garantie door de notaris te laten afhouden, moet u het bewijs van de garantie naar Leefmilieu Brussel sturen (kopie van de verkoopakte) via uw notaris, binnen de 60 dagen na de ondertekening van de akte.

EEN PREMIE VERKRIJGEN

Indien u de verontreiniging niet zelf hebt veroorzaakt, kunt u een premie aanvragen voor de onderzoeken en werken die op uw kosten worden uitgevoerd door een erkend bodemverontreinigingsdeskundige en een geregistreerd bodemsaneringsaannemer.

De premies worden toegekend voor alle onderzoeken die de wet voorziet: verkennend bodemonder-

zoek, gedetailleerd onderzoek, risico-onderzoek, saneringsvoorstel, beperkt saneringsvoorstel, risico-beheervoorstellen en eindbeoordelingen.

Ook voor risicobeheermaatregelen en saneringswerken worden premies toegekend.



PREMIEAANVRAAG IN DE PRAKTIJK

De aanvrager van de premie moet de persoon zijn aan wie de factuur is gericht.

Het onderzoek moet in overeenstemming met de wet zijn uitgevoerd, gelijkvormig verklaard door Leefmilieu Brussel of gelijkvormig geacht, en gedeeltelijk of volledig betrekking hebben op een weesverontreiniging (een premie wordt eveneens toegekend voor een verkennend bodemonderzoek dat geen verontreiniging aan het licht brengt).

De werken voor behandeling van de verontreiniging moeten conform de wet zijn uitgevoerd en het voorwerp zijn van een eindbeoordeling en een slotverklaring.

Indien de aanvrager btw-plichtig is, wordt het bedrag van de premie berekend op de gefactureerde kosten excl. btw.

Indien de onderzoeken en/of de saneringswerken betrekking hebben op zowel wees-, gemengde als eenmalige verontreinigingen dan wordt het premiebedrag berekend in verhouding tot de kosten voor de uitvoering van de onderzoeken en de behandelingen van de weesverontreinigingen.

De premieaanvraag dient te gebeuren na de vaststelling van het type verontreiniging of van afwezigheid van verontreiniging, na de gelijkvormigheidsverklaring van het onderzoek of de slotverklaring voor de behandelingswerken, en na de betaling van de eindfactuur.

De premieaanvraag moet worden ingediend bij Leefmilieu Brussel uiterlijk 3 maanden na het afsluiten van het dossier bij Leefmilieu Brussel.

Om te vermijden dat uw premieaanvraag niet-ontvankelijk wordt bevonden, moet ze volgende zaken omvatten: het aanvraagformulier, een kopie van de identiteitskaart (identiteitskaart van de beheerder of van zijn afgevaardigde voor rechtspersonen), een kopie van de gedateerde en door de deskundige of de aannemer ondertekende factuur die is opgesteld op naam van de aanvrager (indien de onderzoeken en de werken betrekking hebben op verschillende types verontreiniging, moet de factuur duidelijk vermelden welk deel van de kosten betrekking heeft op de weesverontreiniging) en het gedateerde en door de aanvrager ondertekende betalingsbewijs van de factuur. Het betalingsbewijs wordt geleverd in de vorm van een bankrekeninguitreksel dat aantoonst dat de betaling werd uitgevoerd (debetbewijs).

Om het formulier te downloaden en de volledige procedure te lezen, verwijzen wij naar onze website: www.leefmilieu.brussels/bodempremies.

De premieaanvraag gebeurt als volgt:

- via het platform Brusoil (door uw deskundige) of via het elektronisch loket Irisbox: eenvoudiger en sneller. **Ten zeerste aanbevolen!**
- via e-mail op het volgende adres: bodeminfosol@leefmilieu.brussels
- eventueel per post.

De beslissing om een premie al dan niet toe te kennen wordt genomen door Leefmilieu Brussel binnen een termijn van 3 maanden na ontvangst van een volledige aanvraag. Het bedrag van de premie wordt op uw rekening gestort binnen de 3 maanden na melding van de toekenning ervan.

VRAGEN? STEL ZE AAN DE BODEMFACILITATOR

De opdrachten van de Bodemfacilitator bestaan erin betrokkenen te sensibiliseren voor de problematiek van bodemverontreiniging in het algemeen, en het beleid voor het beheer van verontreinigde bodems in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest uit te leggen. Hij heeft ook de verantwoordelijkheid om de diensten en tools die u ter beschikking staan, bekend te maken.

Een beroep doen op de Bodemfacilitator is geen verplichting, maar wordt aanbevolen als u te maken krijgt met de problematiek van verontreinigde bodems.

De eerstelijns gesprekspartner zal u een antwoord geven op uw algemene vragen of zal u doorverwijzen naar een technisch expert die ondersteuning op maat zal bieden.

Meer informatie vindt u op onze website: www.leefmilieu.brussels/bodem > Bodemfacilitator en commissie

COMMISSIE VOOR DE CONTROLE VAN BODEMSANERINGSDESKUNDIGEN EN -AANNEMERS

Hebt u een beroep gedaan op een bodemverontreinigingsdeskundige of op een bodemsaneringsaannemer en hebt u een klacht over hun dienstverlening? Meld dit dan aan Leefmilieu Brussel, dat uw klacht voor advies zal voorleggen aan de Commissie voor de controle van de prestaties van bodemverontreinigingsdeskundigen en bodemsaneringsaannemers.

Meer informatie vindt u op onze website: www.leefmilieu.brussels/bodem > Bodemfacilitator en commissie

De Bodemfacilitator beantwoordt uw vragen gratis op eenvoudig telefonisch verzoek:
02 775 75 75 (Infodienst)

via e-mail:
soilfacilitator@leefmilieu.brussels

of per post:
Leefmilieu Brussel
Thurn & Taxis-site
Havenlaan 86 C / 3000
1000 Brussel





Lay-out: Jean-Christophe Piette

Redactie: José Mendes Cardoso, Frédérique Bouras

Nagelezen door: Isabelle Degraeve, Sofie Buckens, Aurélie Dulière, Valérie Festrats, Ann Dedejne, Grégory Van Roy, Saïd El Fadili, Bernard Lemaire, Wannas Van Aken, Wouter François en Nouradine El Baz

Coördinatie: Frédérique Bouras

Wettelijk depot: D/5762/2018/06

Verantwoordelijke uitgevers: F. Fontaine & B. Dewulf · Havenlaan 86C/3000 · 1000 Brussel

Gedrukt met plantaardige inkt op gerecycleerd papier.

Copyright foto's: © Xavier Claes